

**“MANTENIMIENTO DE LOS APARATOS ELEVADORES, PUERTAS DE GARAJE/BARRERAS, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y CIERRES METÁLICOS DE DIVERSOS CENTROS BASE DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES. AÑOS 2026-2028”. Expediente 190/2026.**

## **INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DEL LICITADOR QUE HA PRESENTADO OFERTAS CON VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS**

Conforme al acta de la mesa de contratación de fecha 24 de agosto de 2026, y tras los cálculos pertinentes, se observa que la empresa que se indica a continuación incurre en valores anormales o desproporcionados en aplicación de los criterios objetivos establecidos en el apartado 9.3 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por lo que, de conformidad con el artículo 159.f) de la LCSP, en relación con el artículo 149 de la LCSP, se le pedirá aclaración sobre la misma. La empresa es la siguiente:

- Bayfer, S.L.U.

En aplicación del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se ha requerido al licitador para que justifique y desglose razonada y detalladamente el precio ofertado, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

Una vez recibida la documentación, se ha procedido a su análisis para evaluar si la proposición efectuada puede ser cumplida adecuadamente.

El presente informe se enfoca a analizar pormenorizadamente el estudio justificativo de la oferta presentada por la empresa para una mayor concreción en su viabilidad y así poder examinar si se encuentra provista de los argumentos objetivos suficientes que permitan al Órgano de Contratación llegar a la convicción de que se puede llevar a cabo su prestación.

### **1. Justificación del licitador**

En primer lugar, se expone la capacidad técnica, organizativa y productiva de Bayfer S.L.U., sustentada en su pertenencia al Grupo Orona, uno de los principales operadores del sector de la elevación a nivel nacional e internacional. Se destaca su amplia experiencia, su elevada capacidad productiva, su presencia en numerosos países y su liderazgo tecnológico, así como la extensa red de centros de trabajo y profesionales especializados que garantizan un servicio eficaz y de alta calidad.

El documento detalla asimismo, la implantación territorial de Bayfer en la zona centro, con varios centros de trabajo y una estructura organizativa plenamente integrada en la red del Grupo Orona. Se pone de relieve la disponibilidad de recursos humanos cualificados, el apoyo de los servicios corporativos y productivos del grupo y la experiencia contrastada en la gestión y mantenimiento de un elevado número de instalaciones, tanto públicas como privadas, incluyendo infraestructuras de especial complejidad y exigencia operativa.

En relación con las condiciones de la oferta, se justifica el ahorro económico derivado de las economías de escala alcanzadas por el Grupo Orona, gracias a acuerdos estratégicos con proveedores y a la optimización de los procesos de mantenimiento. Se subraya que estas mejoras permiten reducir costes sin menoscabo de la calidad del servicio, manteniendo elevados estándares de seguridad, fiabilidad y eficiencia operativa.

El informe describe el modelo de gestión técnica del mantenimiento, basado en sistemas avanzados de planificación, control y seguimiento, apoyados en herramientas digitales propias. Este modelo permite una asignación eficiente de rutas, la reducción de desplazamientos, una respuesta ágil ante incidencias y una gestión integral del mantenimiento preventivo y correctivo, contribuyendo de manera decisiva a la sostenibilidad económica de la oferta.

Asimismo, se destaca la capacidad multimarca de Orona, respaldada por una ingeniería especializada, formación continua de los técnicos y disponibilidad de manuales y repuestos homologados. Esta capacidad permite atender instalaciones de distintos fabricantes con plenas garantías técnicas y de seguridad, optimizando tiempos de intervención y reduciendo costes asociados a la logística y al aprovisionamiento de materiales.

El documento también pone en valor la capacidad productiva del grupo, gracias a sus centros industriales en el País Vasco, que aseguran un suministro ágil de componentes y repuestos, así como la originalidad e innovación de las prestaciones propuestas. Entre ellas se incluyen sistemas avanzados de monitorización, aplicaciones de gestión integral del servicio y herramientas móviles que incrementan la eficiencia, la trazabilidad y la calidad del mantenimiento.

De igual modo, se dedica un apartado relevante al compromiso medioambiental y social del Grupo Orona, acreditado mediante certificaciones internacionales, políticas de ecodiseño, reducción de la huella de carbono y alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Este enfoque refuerza la sostenibilidad global del servicio y su adecuación a las exigencias normativas y sociales actuales.

La justificación económica de la oferta se fundamenta en un análisis exhaustivo, riguroso y prudente de todos los costes asociados a la prestación del servicio durante la vigencia del contrato. Bayfer S.L.U. parte de la experiencia acumulada en la gestión de instalaciones con elevados niveles de exigencia operativa —tales como hospitales, edificios administrativos, estaciones, museos y otras infraestructuras críticas— donde la continuidad del servicio y la fiabilidad de los equipos resultan esenciales. Esta experiencia permite dimensionar con precisión los recursos necesarios y anticipar los costes reales derivados del mantenimiento integral de los aparatos incluidos en el expediente.

Un elemento clave del análisis económico es la diferenciación de costes en función de la tipología de los equipos objeto del contrato. Dado que los aparatos elevadores, los salvaescaleras y las puertas automáticas o cierres metálicos presentan requerimientos técnicos y operativos distintos, se establece un sistema de equivalencias que permite homogeneizar su impacto económico. Mediante este criterio, los equipos del expediente se traducen en un total de 18,61 aparatos elevadores equivalentes, cifra que sirve como base objetiva para la imputación de costes y evita desviaciones derivadas de una estimación genérica o poco ajustada a la realidad técnica del servicio.

En lo relativo al mantenimiento preventivo, la oferta contempla de forma expresa los costes de mano de obra necesarios para garantizar el cumplimiento e incluso la mejora de las exigencias recogidas en el pliego técnico. Se ha estimado un tiempo medio de 60 minutos mensuales por aparato equivalente,

incluyendo desplazamientos, lo que responde a una planificación optimizada basada en rutas eficientes y en la proximidad geográfica de los equipos. El coste horario aplicado se ajusta estrictamente al convenio colectivo vigente (23,75€/hora), incorporando además márgenes suficientes para cubrir contingencias como sustituciones por bajas, periodos vacacionales o necesidades de formación del personal.

Asimismo, se han incluido los costes asociados a materiales fungibles y consumibles empleados tanto en las actuaciones preventivas como en las correctivas, tales como lubricantes, tornillería y productos de limpieza técnica. La dotación económica prevista para este concepto se ha calculado con un criterio conservador, de modo que posibles desviaciones a la baja no comprometan la viabilidad del servicio, sino que, en su caso, redunden en una mejora de la rentabilidad global del contrato.

En cuanto al mantenimiento correctivo, la estimación económica se apoya en la eficacia del modelo preventivo implantado por Orona, cuyo objetivo es minimizar la aparición de averías. Aun así, se ha previsto una tasa prudente de avisos por aparato equivalente y año, junto con un tiempo medio de intervención realista que incluye desplazamiento y resolución de la incidencia.

El análisis económico incorpora también los costes derivados de servicios adicionales obligatorios, tales como la asistencia a las Inspecciones Periódicas Obligatorias de los ascensores y la prestación del servicio de comunicación bidireccional en cabina mediante Orona Phone. El coste de estos servicios se incluye en la tabla resumen de forma individualizada.

Adicionalmente, dentro del estudio económico, Bayfer S.L.U. incluye los costes que supondrá la utilización del programa de mantenimiento Nexus, el cual es utilizado por la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales para la gestión del mantenimiento de sus infraestructuras.

Finalmente, dentro del cálculo global se contemplan igualmente los gastos generales y estructurales de la organización, que incluyen, entre otros, la asistencia permanente 24 horas a través del Contact Center, la formación continua del personal, los sistemas informáticos de gestión, los medios de transporte y los recursos corporativos de apoyo. Estos gastos se han cuantificado como un porcentaje razonable del coste total, sin que en ningún caso se prevea su superación durante el periodo contractual.

De esta forma, la empresa, en la justificación económica, acredita de forma sólida que la oferta es plenamente viable, equilibrada y compatible con el cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales, descartando cualquier consideración de inviabilidad o baja anormal.

A continuación, se adjunta la tabla de previsión de costes resultado de los expuesto en los párrafos anteriores:

| Concepto                                                                                                                                                                                                                   | Unidades                               | Imputac.<br>mensual<br>promedio<br>aparato | Precio Estimado<br>Imputac. Anual /<br>TOTAL Aparatos | Importe total en el<br>periodo de 24 meses<br>(s/IVA) / TOTAL<br>Aparatos |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mantenimiento Preventivo</b>                                                                                                                                                                                            |                                        |                                            |                                                       |                                                                           |
| ( 1 ) Mano de obra.                                                                                                                                                                                                        | 60 min / aparato                       | 23,75 €                                    | 5.304,17 €                                            | 10.608,33 €                                                               |
| ( 2 ) Materiales fungibles<br>(valorados a precio de coste)                                                                                                                                                                |                                        | 2,50 €                                     | 558,33 €                                              | 1.116,67 €                                                                |
| <b>Mantenimiento Correctivo</b>                                                                                                                                                                                            |                                        |                                            |                                                       |                                                                           |
| ( 3 ) Mano de obra.                                                                                                                                                                                                        | 2,5 avisos / año<br>70 min / aviso     | 5,77 €                                     | 1.288,63 €                                            | 2.577,27 €                                                                |
| ( 5 ) Materiales a emplear.<br>(valorados a precio de coste)                                                                                                                                                               | Estimación                             | 14,60 €                                    | 3.261,23 €                                            | 6.522,45 €                                                                |
| <b>Servicios Adicionales</b>                                                                                                                                                                                               |                                        |                                            |                                                       |                                                                           |
| ( 6 ) AsistenciaIPOS                                                                                                                                                                                                       |                                        | 0,56 €                                     | 124,69 €                                              | 249,38 €                                                                  |
| ( 7 ) Dispositivos GSM + Línea<br>Telefónica                                                                                                                                                                               | Durante la<br>vigencia del<br>contrato | 4,22 €                                     | 941,50 €                                              | 1.883,00 €                                                                |
| ( 8 ) Sobrecostes Programa NEXUS<br>Utilización                                                                                                                                                                            |                                        | 2,24 €                                     | 500,00 €                                              | 1.000,00 €                                                                |
| <b>COSTES</b>                                                                                                                                                                                                              |                                        | <b>53,64 €</b>                             | <b>11.978,55</b>                                      | <b>23.957,09 €</b>                                                        |
| <b>Gastos Generales y Beneficios</b>                                                                                                                                                                                       |                                        |                                            |                                                       |                                                                           |
| ( 9 ) Gastos Generales.<br>(formación, Asistencia<br>permanente 24h a través del<br>Contact Center, auditorías del<br>servicio, estructura, vehículos,<br>htas. informáticas, otros medios<br>auxiliares, varios etc.) ..) | 20,00%                                 | 10,73 €                                    | 2.395,71 €                                            | 4.791,42 €                                                                |
| ( 10 ) Beneficio resultante.                                                                                                                                                                                               | 9,76%                                  | 5,23 €                                     | 1.168,98 €                                            | 2.337,97 €                                                                |
| <b>TOTAL OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                        |                                        | <b>69,60 €</b>                             | <b>15.543,24</b>                                      | <b>31.086,48 €</b>                                                        |

## 2. Análisis de la justificación

El análisis del informe de justificación se centra en tres puntos fundamentalmente:

### a) Pertenencia al grupo Orona

Gran parte de la justificación aportada se basa en la pertenencia de la empresa Bayfer, SLU al grupo Orona, como ya declararon en la documentación administrativa presentada en el proceso de licitación del presente expediente.

Las consideraciones aportadas en esta parte de la justificación son razonables y favorecen la ejecución y el desarrollo forma apropiada del presente expediente.

**b) Hipótesis realizada para la comparación de los distintos elementos con el fin de calcular los costes del servicio.**

Como se ha expuesto anteriormente, la empresa expone que los trabajos a realizar -tanto en mantenimiento preventivo como correctivo- en los salvaescaleras, puertas peatonales y de garaje y en cierres metálicos son considerablemente inferiores a los que requiere un aparato elevador.

Dicha hipótesis se considera apropiada para un tipo de contrato de servicio de mantenimiento como el presente.

**c) Cálculo de la previsión de costes.**

En este caso, se considera que los costes que presenta la empresa cumplen con toda la normativa en vigor exigida, como, por ejemplo, el convenio colectivo de la industria del metal del año 2025.

Por tanto, se entiende que la justificación económica es acorde para el contrato de servicios del presente expediente y engloba todo lo solicitado en los pliegos correspondientes.

**3. Conclusión**

Visto todo lo anterior, la justificación a la anormalidad de la oferta presentada se considera completa desde un punto de vista económico y, por tanto, se considera que **se encuentra suficientemente justificada la oferta económica de Bayfer, S.L.U. para el expediente 190/2026.**

EL JEFE DE ÁREA DE ASUNTOS GENERALES  
D. Jordi Renart Vila  
(P.A. EL JEFE DE UNIDAD TÉCNICA DE INSTALACIONES, SERVICIOS Y PREVENCIÓN)

Firmado digitalmente por: MORENO MUÑOZ SAMUEL  
Fecha: 2026.08.06 09:52